



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

4ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, . - Jardim São Caetano

CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP

Telefone: (11) 4238-8100 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO – TERMO DE PENHORA**

Processo nº: **0004771-14.2019.8.26.0565**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Arujazinho I, II, III**  
 Executado: **Janus Kiraly**

**Juiz de Direito: Dr. JOSÉ FRANCISCO MATOS**

Vistos.

1. Verifico dos autos que o proprietário constante na matrícula do imóvel objeto da penhora não é o executado. A transferência da propriedade opera-se mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, e, enquanto não registrado, o executado não pode ser havido como dono do imóvel.

Em que pese tratar-se de dívida *propter rem*, a ação foi dirigida apenas ao possuidor e não ao proprietário, razão pela qual, não há outra alternativa senão a penhora dos direitos sobre o imóvel em tela, que são alienáveis.

*Agravo Regimental - Negativa de seguimento ao agravo interposto, nos termos do art. 557 do CPC, ante a manifesta improcedência. - Decisão mantida. Despesas de Condomínio - Cumprimento de sentença - Insurgência contra decisão que determina a penhora sobre os direitos do compromissário-comprador ora executado. - Pedido para que a penhora recaia sobre o imóvel - Inadmissibilidade - Obrigação 'propter rem'. Princípio da Continuidade do registro imobiliário. As despesas condominiais vinculam-se ao imóvel ante a natureza "propter rem", de tal forma que a constrição deve recair sobre os direitos que o executado tem sobre o imóvel. Se o executado é compromissário comprador, a penhora recairá sobre os direitos e não sobre a propriedade, até para não se ferir o princípio da continuidade do registro público imobiliário, nos termos da Lei 6015/73. Agravo Regimental não provido, v.u. (Agravo Regimental nº 1286815-1/0 - 35ª Câm. - Rel. Desembargador Manoel Justino Bezerra Filho - J. 17.08.2009).*

*Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Penhora dos direitos da executada sobre o imóvel. Admissibilidade. Exegese do art. 655, XI, do CPC/73. Executada que adquire o bem por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, mas não efetua o registro perante o Registro de Imóveis. Necessidade de se distinguir penhora dos direitos sobre imóvel, de penhora do próprio imóvel, essa só possível em sendo o executado o titular do domínio, nos termos da lei civil, e com a devida comprovação. Recurso provido. (Agravo de Instrumento nº 2049426-88.2016, Rel. Ruy Coppola, 32ª Câm. Dir. Priv., j. 31/03/2016).*

Nesses termos, diante da tentativa de penhora de dinheiro infrutífera, defiro a penhora dos direitos do executado sobre o imóvel descrito na matrícula nº 49.989 do Registro de Imóveis de Santa Isabel (págs. 64/65), nos termos do art. 835, XII do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

4ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, . - Jardim São Caetano

CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP

Telefone: (11) 4238-8100 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

**2.** Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como **Termo de Penhora**, nos termos do art. 845, § 1º do CPC/2015.

**3.** Expeça-se mandado de averbação da penhora com cópia do termo, diante da impossibilidade de ser realizada esse tipo de constrição pelo sistema ARISP, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo escritório imobiliário.

**4.** Intime-se o executado, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora, nos termos do art. 841, § 1º do CPC/2015, podendo o(s) executado, no prazo de 10 dias, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove(m) cabalmente que a substituição não trará prejuízo algum ao exequente e será menos onerosa para ele devedor (art. 847 do CPC/2015).

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do CPC/2015.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente, indicar o endereço e recolher as respectivas despesas (se não beneficiária da justiça gratuita), sob pena de nulidade.

**5.** Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que se manifeste em termos de prosseguimento.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

São Caetano do Sul, 12 de maio de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**